ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Vancouver

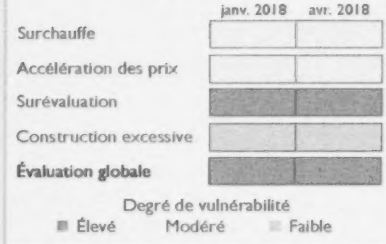
Date de diffusion : deuxième trimestre de 2018

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

Résultats en bref
RMR de Vancouver



- Au quatrième trimestre de 2017, le cadre d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL a détecté un degré élevé de vulnérabilité[1] sur le marché de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver.
- Cette évaluation globale est fondée sur trois facteurs : la surchauffe, l'accélération des prix et la surévaluation. Selon ces indicateurs, le niveau d'activité, la rapidité et l'importance de la hausse des prix sur le marché de l'habitation de la RMR de Vancouver sont en déséquilibre par rapport aux facteurs fondamentaux.
- Comme les stocks de logements invendus et les taux d'inoccupation des appartements demeurent faibles, les signes de construction excessive sont toujours faibles.

Aperçu de l'EMH[2]

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation en fournissant de l'information sur les déséquilibres possibles de ce marché. Grâce à l'EMH, la SCHL offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions éclairées.

L'EMH est la combinaison des résultats d'un cadre d'analyse technique et de la compréhension des marchés locaux qu'ont les analystes de la SCHL. Cette connaissance des marchés permet à la SCHL de mettre en contexte et d'interpréter les résultats du cadre d'EMH.

Le cadre d'EMH mesure le degré de vulnérabilité des marchés locaux de l'habitation en mettant en évidence les déséquilibres. Il permet par exemple de déterminer si la construction est excessive, autrement dit si les stocks de logements neufs invendus s'accumulent en raison d'une offre supérieure à la demande. Un tel déséquilibre peut être éliminé par un rajustement des prix des logements. Par exemple, des prix plus bas pourraient aider à réduire un déséquilibre de ce type en favorisant une hausse de la demande ou une diminution de l'offre. Des facteurs inattendus qui ne sont pas liés au marché de l'habitation pourraient toutefois exacerber ou réduire les déséquilibres.

Le code de couleur indique le degré de vulnérabilité du marché. L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes de déséquilibres (c'est-à-dire de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, des indicateurs de faible intensité ou peu persistants sont associés à un degré faible de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs intenses et persistants se multiplie, plus le degré de vulnérabilité augmente.

En détail

Signes modérés de surchauffe

Le marché de l'habitation de la RMR de Vancouver continue de montrer des signes modérés de surchauffe selon les règles de persistance de l'EMH. Des signes de surchauffe ont été décelés pour la première fois au dernier trimestre de 2015, tandis que le rapport ventes-nouvelles inscriptions ou RVNI global (qui mesure l'équilibre

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de décembre 2017 et des renseignements sur le marché à la fin de mars 2018. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffuse des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

[2] La méthodologie est présentée plus en détail dans le rapport national de l'EMH.

entre la demande et l'offre) se situe, à l'heure actuelle, en deçà du seuil de surchauffe fixé à 75 % dans la RMR de Vancouver (figure 1).

Même si le RVNI global s'est maintenu, les conditions variaient selon les secteurs et les types de logements. Le tableau 1 montre le rapport ventes-logements disponibles désaisonnalisé des maisons individuelles et des copropriétés (maisons en rangée et appartements) dans les différentes municipalités de la RMR de Vancouver au premier trimestre de 2018. Dans la majorité des cas, le rapport ventes-logements disponibles des maisons en rangée et des appartements est demeuré nettement à l'intérieur d'un marché favorable aux vendeurs puisque la demande est restée élevée pour ces types de logements, plus abordables que les maisons individuelles.

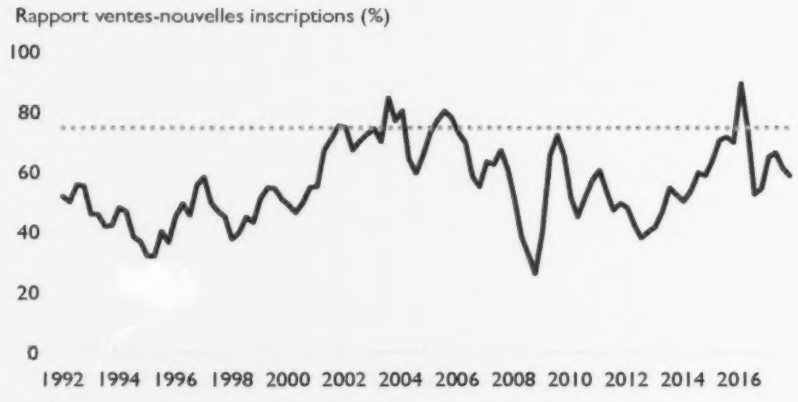
Au cours des deux dernières années, il est apparu clairement que c'est l'abordabilité qui explique les différences des conditions marché entre les types de logements et

Eric Bond
Chef analyste,
Analyse de marché

« Le marché de l'habitation du Grand Vancouver demeure grandement vulnérable. Le marché tendu des habitations à bas prix continue d'exercer des pressions à la hausse sur les prix de ces habitations, ce qui accentue les signes de surévaluation détectés par la SCHL sur le marché du Grand Vancouver. »

Figure 1

Il continue d'y avoir surchauffe en raison de la règle de la persistance



Sources : ACI et SCHL (calcul du seuil)

Tableau 1 : Rapport ventes-logements disponibles (T1 2018)

	Maisons individuelles	Copropriété (habitations contiguës et appartements)
Burnaby	11 %	42 %
Coquitlam	18 %	48 %
Delta	26 %	23 %
New Westminster	23 %	54 %
North Vancouver	18 %	46 %
Port Coquitlam	28 %	58 %
Port Moody	8 %	56 %
Richmond	10 %	28 %
M Ridge P Meadows	32 %	42 %
Vancouver DT	-	31 %
Secteur Est de Vancouver	11 %	43 %
Secteur Ouest de Vancouver	7 %	33 %
West Vancouver	5 %	16 %
Langley	28 %	48 %
Surrey	22 %	43 %
S. Surrey / White Rock	13 %	30 %
RMR de Vancouver	17 %	38 %

* un marché équilibré se situe entre 10 et 18 %
Sources : SnapStats (d'après les données des chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser), SCHL (calculs)

[3] Le rapport ventes-logements disponibles est une autre mesure du déséquilibre des marchés qui peut être considéré comme une version élargie du rapport ventes-nouvelles inscriptions. Il est calculé comme suit : ventes/(inscriptions courantes + ventes). Le rapport ventes-logements disponibles correspond au pourcentage de logements en vente au cours d'un mois donné qui ont été vendus (ex. : un rapport ventes-logements disponibles de 50 % signifie que les logements en vente durant un mois donné ont été vendus le même mois). Le rapport ventes-logements disponibles, contrairement au rapport ventes-nouvelles inscriptions, doit nécessairement s'établir entre 0 et 100 %.

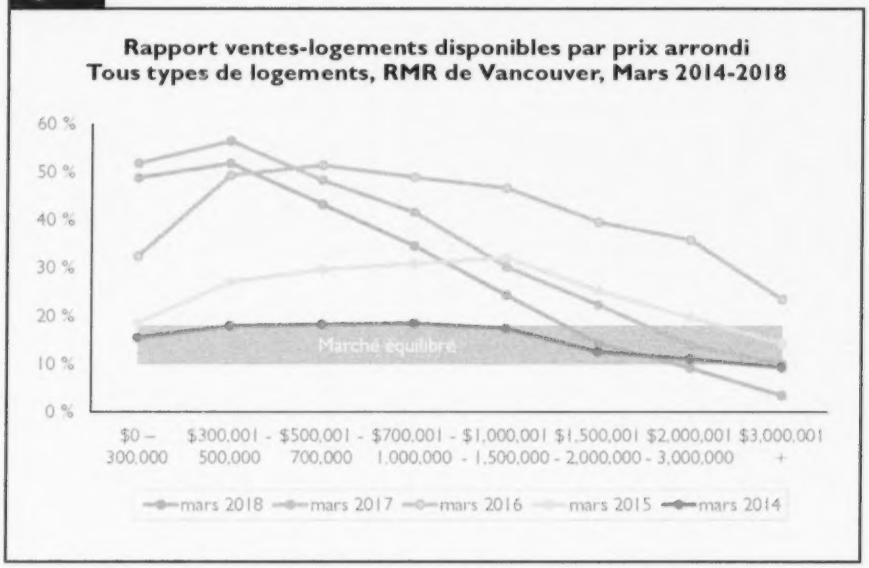
les secteurs. La figure 2 montre le rapport ventes-logements disponibles pour les mois de mars, de 2014 à 2018. Comme on peut le voir dans la figure 2, le lien global entre les conditions de marché et les prix a profondément changé entre 2014-2016 et 2017-2018 : le marché est maintenant très tendu du côté des habitations à bas prix et l'offre de maisons de luxe est beaucoup plus importante.

Signes modérés d'accélération des prix

Pour le huitième mois de suite, le cadre d'EMH a détecté des signes modérés d'accélération des prix, signes qui avaient été décelés pour la première fois au deuxième trimestre de 2016. L'EMH dénote la présence de signes d'accélération des prix s'il y a eu au moins une fois une hausse importante des prix au cours des trois dernières années (figure 3). Des hausses de prix successives à court terme peuvent attirer les investisseurs et susciter une activité spéculative qui, à son tour, fera monter les prix davantage.

En mars 2018, le prix composite de référence de l'Indice des prix des propriétés MLS® (tous types de logements confondus) affichait des hausses en glissement annuel plus élevées dans les secteurs de la chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB, 24 %) que dans ceux de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV, 16 %).

Figure 2



Sources : SnapStats (d'après les données des chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser, SCHL (calculs)

Figure 3

Sources : ACI et SCHL (calculs)

Les cartes aux figures 4 et 5 montrent la répartition des hausses des prix de référence dans la RMR de Vancouver pour les maisons individuelles et les appartements, respectivement. Les hausses de prix accélérées dans la vallée du Fraser peuvent être liées au nombre limité d'inscriptions courantes sur le marché de la revente.

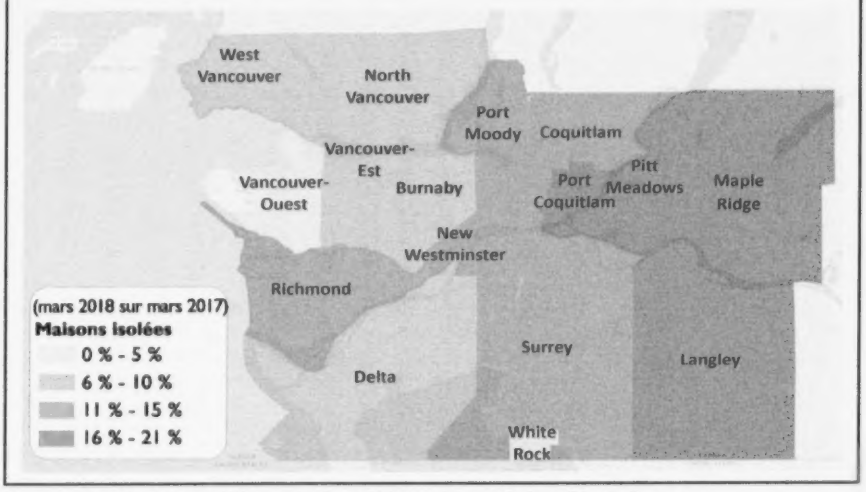
Signes élevés de surévaluation

Le cadre d'EMH a détecté des signes élevés de surévaluation sur le marché de l'habitation du Grand Vancouver au quatrième trimestre de 2017. Les facteurs fondamentaux liés à la demande et à l'offre, comme la population, le revenu, les coûts de financement et l'offre de terrains, n'expliquent pas entièrement les prix courants des habitations.

La figure 3 montre l'écart-type entre les prix estimés par notre cadre et les prix réels d'après un ensemble de mesures de prix. Si l'écart-type moyen de nos quatre modèles dépasse le seuil de 1,29, il y a des signes élevés de surévaluation. Au quatrième trimestre de 2017, la moyenne issue de nos quatre modèles était supérieure à ce seuil, selon le cadre d'EMH de la SCHL (figure 6). Les effets combinés des hausses de prix importantes et de l'augmentation des taux hypothécaires au deuxième trimestre de 2017 ont poussé à ses limites l'abordabilité des habitations dans le Grand Vancouver.

Figure 4

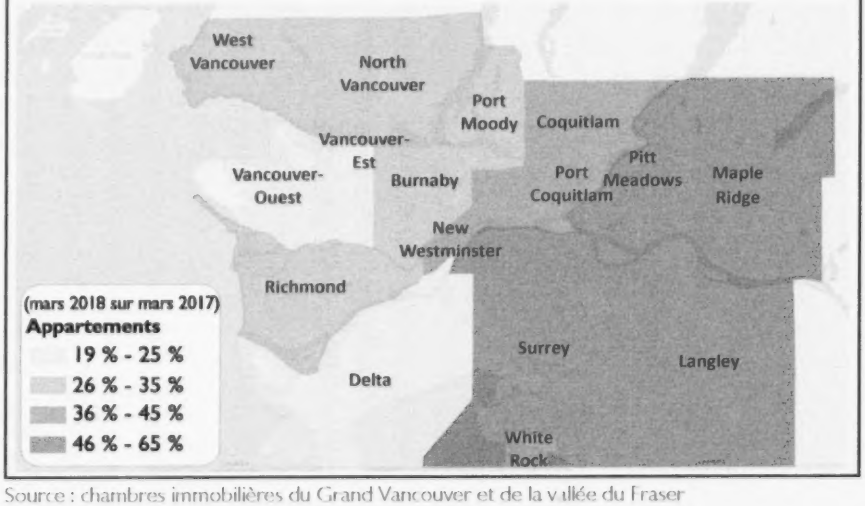
Accélération des prix des maisons isolées dans le Grand Vancouver



Source : chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser

Figure 5

Accélération des prix des appartements dans le Grand Vancouver

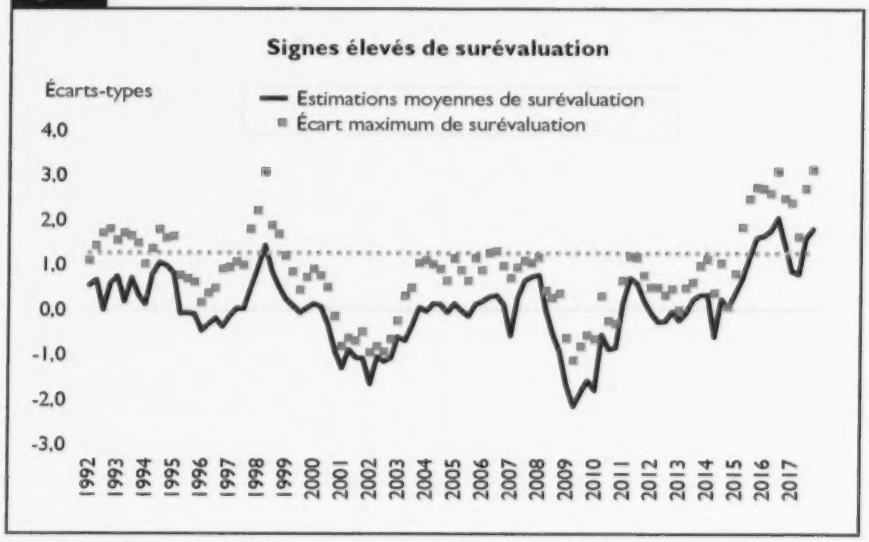


Source : chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser

Signes faibles de construction excessive

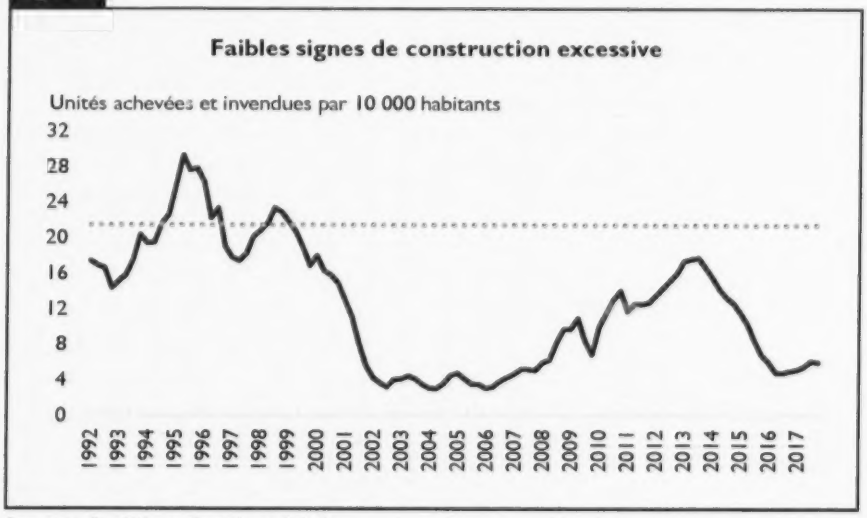
Le cadre d'EMH continue de révéler de faibles signes de construction excessive sur le marché de l'habitation du Grand Vancouver. Malgré le nombre record d'habitations mises en chantier au cours des deux dernières années, les stocks d'unités neuves demeurent faibles, car les promoteurs n'ont pas suffi à la demande.
Les stocks de logements collectifs sont restés plutôt stables depuis juillet 2016, autour de 400 unités, tandis que les stocks de maisons individuelles ont légèrement augmenté. Dans l'ensemble, il reste très peu de logements non écoulés en stock par rapport à la population locale (figure 7).

Figure 6



Source : chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser

Figure 7



Sources : Statistique Canada et SCHL

Aperçu du cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation

Pour dresser un portrait exact de la situation globale du marché de l'habitation, il importe de prendre en compte de multiples sources et points de données, plutôt que de se fier à une mesure ou à un indicateur unique.

Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) répond à cet impératif, car il s'agit d'un cadre complet, multidimensionnel et intégré d'évaluation des conditions du marché.

Plus précisément, le cadre analytique examine quatre principaux facteurs qui peuvent être les signes avant-coureurs de conditions potentiellement problématiques sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe de la demande sur le marché de la revente (demande nettement supérieure à l'offre); 2) l'accélération soutenue des prix des logements; 3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux correspondant aux facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas); 4) la construction excessive lorsque l'inventaire de logements disponibles est élevé.

Pour chaque facteur, le cadre cherche à déceler : 1) la présence de signaux révélant l'existence de conditions potentiellement problématiques, et il tient compte également 2) de l'intensité de ces signaux, autrement dit de la mesure dans laquelle ils s'écartent de leur moyenne historique ou cadrent avec les bulles immobilières connues ou suspectées, par exemple la bulle des prix observée à Toronto à la fin des années 1980 et au début des années 1990, et 3) de la persistance de ces signaux.

En règle générale, une situation où l'on détecte des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants est associée à de faibles signes de conditions problématiques. À l'inverse, la probabilité qu'un facteur devienne problématique s'accroît à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre et/ou leur persistance augmente.

Le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers tels que la croissance de la population, l'évolution du revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également des changements qui se produisent sur le marché de la revente et sur le marché de la construction résidentielle.

Le cadre analytique a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les épisodes antérieurs de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, par exemple la bulle des prix des logements qui s'est produite à Toronto à la fin des années 1980 et au début de la décennie suivante. La capacité de l'EMH de détecter les conditions problématiques actuelles repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

Principaux facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

Surchauffe

La surchauffe se produit lorsque la demande d'habitations dépasse de façon significative et persistante l'offre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) sert d'indicateur d'une possible surchauffe du marché de la revente. Pour déceler une surchauffe problématique, l'EMH compare le RVNI à des seuils. Quand la demande est forte par rapport à l'offre, les prix des logements augmentent généralement plus rapidement. Des conditions de surchauffe soutenue peuvent mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants. Cependant, lorsque cet équilibre commence à se rétablir, les indicateurs de surchauffe (et d'accélération) commencent à s'atténuer, et la croissance des prix des logements ralentit progressivement.

Accélération des prix des logements

Dans un marché équilibré, le rythme de croissance des prix des logements suit l'augmentation du coût de la vie des ménages. Il y a accélération des prix des logements lorsque le taux de croissance des prix augmente puis s'intensifie pendant plusieurs trimestres. À terme, en cas d'accélération prolongée, les prix des logements peuvent s'écarter des niveaux dictés par l'inflation globale du coût de la vie et donner lieu, avec le temps, à une surévaluation.

Pour évaluer l'accélération des prix réels des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique* mis au point pour repérer les périodes d'accélération des prix des actifs.

Surévaluation

La surévaluation correspond à une situation où les prix des logements se maintiennent bien au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation tels que le revenu, la population et les coûts actuels et prévus de financement.

Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles d'analyse des prix des logements pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et leurs niveaux estimatifs qui sont dictés par les facteurs fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de mesures et de modèles différents accroît la fiabilité des résultats.

Construction excessive

La construction excessive correspond à une situation où l'offre surpasse la demande de manière importante sur le marché de l'habitation. Dans ce contexte, des pressions à la baisse sur le prix des logements sont nécessaires pour écouler l'offre excédentaire.

Pour déterminer s'il y a construction excessive dans le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs qui se rapportent à l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des logements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare le niveau actuel et les tendances récentes de ces indicateurs au seuil de risque.

Note 1 – Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre analytique exhaustif qui vise à détecter non seulement la présence d'indicateurs associés à des conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces indicateurs (autrement dit de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles montrent que les conditions sont peu susceptibles de devenir problématiques. À mesure que le nombre d'indicateurs persistants se multiplie, les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

Note 2 – Les résultats des RMR ne sont pas ventilés selon le type de logement ou le quartier. Ils correspondent à l'évaluation qui est faite pour l'ensemble de la RMR cependant, les rapports régionaux fournissent une analyse plus détaillée sur ces marchés.

Note 3 – La cote rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs signalent que des conditions potentiellement problématiques sont fortement présentes et que leur intensité et leur persistance sont élevées. Les seuls facteurs pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

Note 4 – Pour faire en sorte que le cadre analytique demeure aussi actuel que possible, nous entreprenons régulièrement un processus de sélection de modèles, c'est-à-dire que nous évaluons si les modèles des prix des logements que nous utilisons pour mesurer la surévaluation demeurent significatifs sur le plan statistique à l'échelle du Canada et des RMR. Les résultats de ce processus peuvent nous amener à changer le nombre d'indicateurs de conditions problématiques d'une évaluation à l'autre.

---

* Pour en savoir davantage sur la méthode employée, voir Phillips, Wu et Yu, *Explosive Behaviour in the 1990s NASDAQ: When Did Exuberance Escalate Asset Values?*, 2008.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2018, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

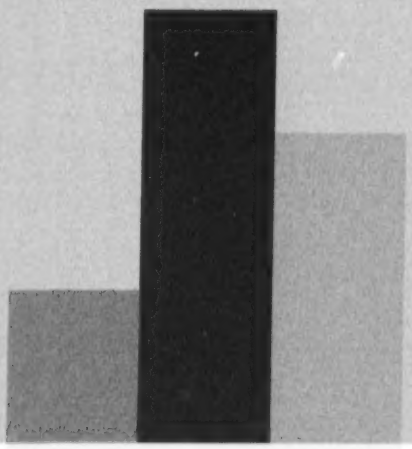
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68647_2018_Q2